

НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Федяинова Е.Д.,

Научный руководитель Иватанова Н.П.

Тульский государственный университет

В статье рассматриваются проблемы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости. Произведен анализ нормативно-правовых актов в этой области, а также обнаружены и перечислены важные причины возникновения проблем.

Результаты государственной кадастровой оценки – основа для осуществления налогообложения, а также других действий с недвижимостью, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации [1]. Существует множество проблем и противоречий в системе государственной кадастровой оценки (далее в тексте – ГКО), вследствие чего количество споров с каждым годом увеличивается. Это обусловлено желанием заинтересованных лиц оспорить сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости (далее в тексте – ЕГРН), которые используются для определения кадастровой стоимости. Однако причиной необоснованно завышенной кадастровой стоимости является не только проблема недостоверности данных в Росреестре, но и другие.

Несколько лет государство осуществляет попытки поменять принципы проведения государственной кадастровой оценки. Ранее этой процедурой занимались независимые оценщики, теперь в соответствии с Федеральным Законом № 237–ФЗ от 03.07.2016 «О государственной кадастровой оценке», кадастровая оценка будет проводиться государственными бюджетными учреждениями, которые специально будут создаваться в каждом регионе к 2020 году [2]. А это означает, что информация будет собираться и обрабатываться в одном месте.

Однако в этом решении есть существенные недостатки. Учитывая, что требования к независимым оценщикам были достаточно строгими – компания должна существовать на рынке более 7 лет, иметь опыт в работе с проектами государственного значения, в штате должно быть не менее 12 оценщиков, из которых 5 со стажем не менее 5 лет, требования к государственным бюджетным учреждениям достаточно занижены – всего один оценщик со стажем не менее 3 лет [3]. Следовательно, в штате

уменьшится количество квалифицированных специалистов, а это, в свою очередь, приведет к ухудшению качества оценки.

Явным недостатком является то, что ответственность за некорректную оценку объекта будет лежать на бюджетном учреждении, однако все данные для оценки берутся из ЕГРН, в соответствии с законодательством. Стоит отметить, что в ЕГРН имеется огромный ряд недочетов, вследствие слияния с 1 января 2017 года Государственного кадастра недвижимости (ГКН) и Единого государственного реестра прав (ЕГРП), в которых изначально были неточности.

Ещё одной проблемой в области определения кадастровой стоимости является отсутствие стабильного рынка недвижимости. Стоимость некоторых похожих объектов недвижимости может в разы различаться – от заниженной цены до неадекватно высокой. Вследствие этого ухудшаются показатели не только индивидуальной оценки, которая проводилась сравнительным методом, но и результаты массовой кадастровой оценки объектов недвижимости. Сюда также можно добавить трудности деления и оценки объектов в зависимости от их категории. Так как не всегда учитывается то, что в одном кадастровом квартале могут находиться объекты недвижимости из разных категорий, но с одним видом разрешенного использования, а это может привести к искажению результатов кадастровой оценки.

Следовательно, в процедуре проведения государственной кадастровой оценки требуются изменения. И начать необходимо с внесения достоверных данных в ЕГРН и получения необходимых данных от собственников объектов недвижимости в добровольном порядке.

Библиографический список

1. *Земельный кодекс Российской Федерации № 136-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://base.garant.ru/12124624/> (дата обращения: 13.10.2019);*
2. *Федеральный закон Российской Федерации № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://base.garant.ru/71433956/> (дата обрац.: 13.10.2019);*
3. *Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» № 172-ФЗ (последняя редакция) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_198860/ (дата обращения: 13.10.2019).*